



# COMMUNE DE WOLXHEIM

---

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

Octobre 2011

**PLU APPROUVE** par délibération  
du Conseil Municipal en date du  
**26 octobre 2011,**

Le maire,  
Bruno SIEBERT



## **LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE**

Les orientations d'aménagement retenues par la commune de WOLXHEIM portent sur trois secteurs à vocation principale d'habitat, destinés à accueillir des logements individuels et/ou collectifs, et admettant par ailleurs des activités compatibles avec le voisinage d'habitations.

### **L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme dispose que les plans locaux d'urbanisme :**

« ... comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

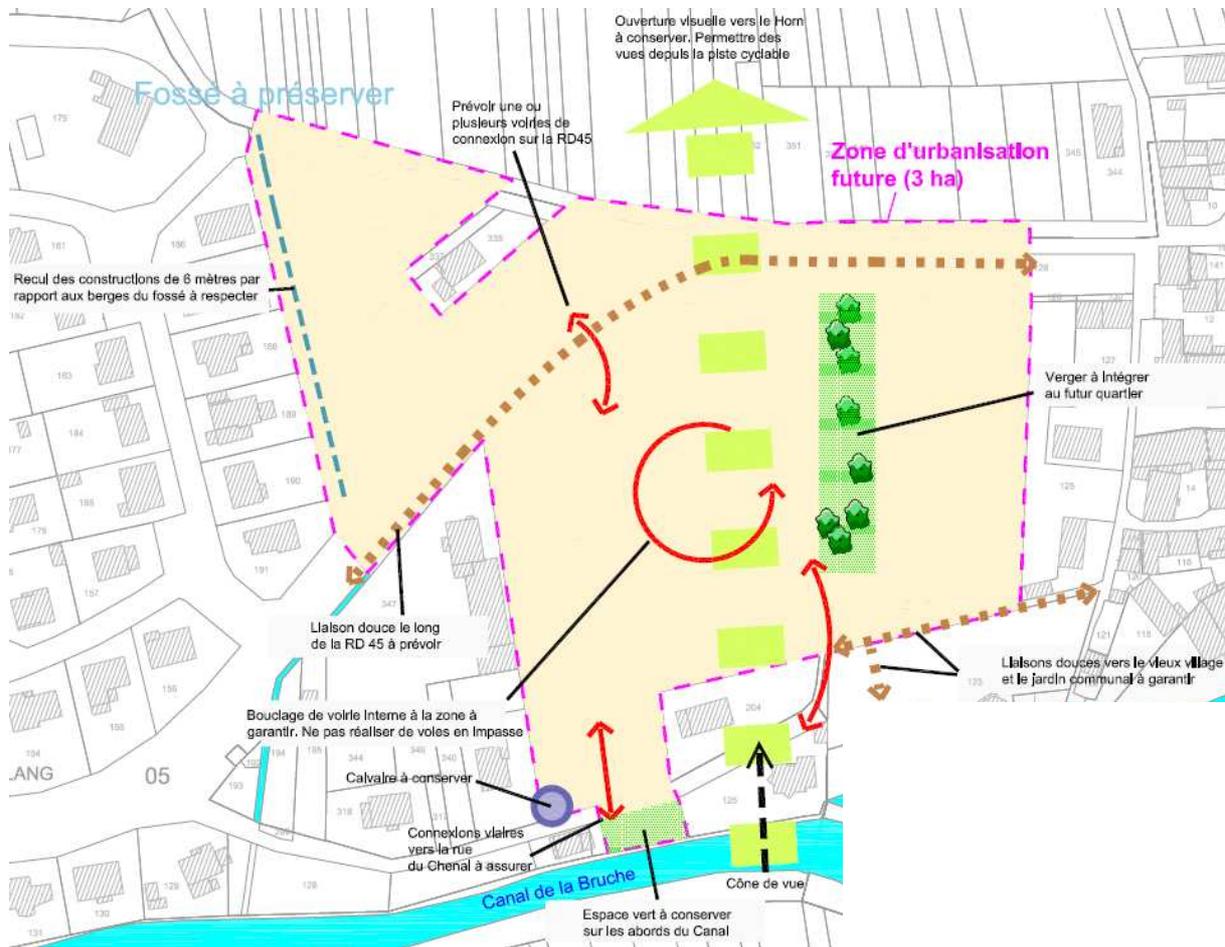
Ils peuvent en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménagement. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir des actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

### **L'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme stipule :**

« Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques. »

## Orientation d'aménagement relative au secteur à urbaniser IIAU situé à l'Ouest du centre ancien, de part et d'autre de la RD 45



La zone d'urbanisation future, classée au PLU en IIAU devra respecter les orientations d'aménagement suivantes :

- Ce secteur devra s'organiser autour de plusieurs voiries assurant un bouclage avec les voies existantes, à savoir la rue du Chenal en partie Sud et la RD 45 au Nord. Il devra également permettre un cheminement doux en partie Sud, pour garantir une connexion avec le vieux village et le jardin communal.
- Des percées visuelles devront être préservées en direction de l'espace viticole situé en partie Nord de la zone, avec le Horn comme point d'accroche visuel. Ainsi la limite Sud de la zone ne devra pas être « fermée » par un front bâti continu. L'organisation du parcellaire et de la voirie pourra se faire avec une orientation Nord – Sud (cf. schéma ci-dessous), permettant une bonne lisibilité paysagère sur le Horn depuis la piste cyclable du canal de la Bruche, et à l'inverse du Horn vers les berges du canal.

- L'urbanisation de la zone est soumise à l'obligation de maîtriser la collecte et le rejet, vers la Bruche, des eaux pluviales.
- La frange verte existante, marquant une transition paysagère avec les constructions présentes en limite Est de la zone, devra être conservée.
- Les constructions devront s'implanter à au moins 6 mètres comptés depuis les berges du fossé agricole longeant le quartier Saint-Denis. Ce recul vise notamment à maintenir une emprise publique le long du fossé, afin de permettre son accessibilité : entretien, éventuelles opérations futures de plantation de ripisylve ou d'aménagement d'un chemin de promenade etc.
- Le projet devra tenir compte des éléments arborés présents sur le site, notamment les nombreux fruitiers. Le plan de composition du futur quartier devra s'organiser autour de ces éléments, qui enrichiront les espaces publics de la zone. Cet espace vise également à créer une séquence paysagère, et conserver un écosystème au cœur de la commune. Cet espace sera replanté de nouveaux arbres, en cas de présence d'arbres morts ou présentant un mauvais état sanitaire.
- Un petit espace non cessible devra être conservé autour du calvaire situé à l'extrémité Sud-Ouest de la zone. Cet élément de petit patrimoine rural, permet de préserver l'identité du lieu et d'animer ponctuellement l'espace public.

Par ailleurs, l'urbanisation de la zone, et ses règles d'occupation et d'utilisation du sol devront respecter l'ensemble des dispositions fixées au règlement de la zone IIAU.



Esquisse de possibilité d'aménagement, pouvant inspirer l'urbanisation future de la zone AU.

*Nota : le schéma ci-dessus n'a qu'un caractère indicatif et illustratif*

## Orientation d'aménagement relative au secteur à urbaniser IIAU situé à l'Est du village et au Sud de la RD45



La zone d'urbanisation future, classée au PLU en IIAU, devra respecter les orientations suivantes :

- ce quartier devrait s'organiser autour d'une voirie interne en bouclage reliant un accès unique à partir de la RD45 en direction de la rue des Vergers
- la frange Nord et Est du secteur devrait être aménagée en écran végétal en employant des essences fruitiers

L'urbanisation du secteur devra prendre en compte les ouvrages nécessaires pour la collecte et l'évacuation des eaux pluviales vers la Bruche.

## Orientation d'aménagement retenu au secteur à urbaniser IIAU situé au Nord du village



Cette zone d'urbanisation future, classée au PLU en IIAU, devra respecter les orientations d'aménagement suivantes :

- urbanisation de la zone par la mise en œuvre d'un projet d'ensemble permettant de viabiliser l'ensemble des terrains disponibles.
- limitation de la hauteur des constructions, notamment ceux s'implantant à distance du chemin du Horn, pour maîtriser l'impact du projet sur le paysage
- création d'un écran végétal en façade Ouest du secteur